PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Sherbrooke

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

PRINTEMPS-ÉTÉ 2005

Faits saillants

✓ Les reventes ne perdront rien de leur dynamisme. Elles continueront à se maintenir au sommet en termes de transactions et sortiront même du haut de la fourchette où elles se trouvent depuis quelques années. Les prix subiront une quatrième hausse marquée (10% ou plus) en 2005. Même si l'abordabilité diminue, plusieurs ménages disposent encore d'une marge de manoeuvre pour s'ajuster à la hausse des prix. Au Canada, seulement 20 % des propriétaires à faible revenu (< 40 000 $) possèdent un prêt hypothécaire à taux variable, un pourcentage qui serait beaucoup plus faible qu'aux États-Unis[1].

✓ Les mises en chantier vont pour leur part diminuer, mais principalement à cause d'un ralentissement de la production d'appartements destinés au marché locatif, attribuable à l'essouflement du créneau des appartements plus dispendieux (700 $ ou plus par mois). La construction de maisons va se maintenir dans la fourchette des 550 à 600 unités, ce qui est élevé pour la région.

✓ Les logements locatifs inoccupés continueront à se faire rares, même si le marché se détendra légèrement. Le taux d'inoccupation demeurera inférieur à 1,5 % au cours de la période visée par les prévisions. L'immigration continuera d'être le moteur principal de la nouvelle demande de logements locatifs.

En 2005 et en 2006, le climat demeurera propice à l'acquisition d'une maison, neuve ou existante

✓ La décision d'acheter ou non une maison repose largement sur l'emploi, le revenu et la situation familiale. Un emploi stable, un revenu familial moyen et la présence d'enfants sont, par exemple, des facteurs qui prédisposent à un tel achat. S'ajoutent au contexte financier familial, les taux hypothécaires qui interviennent dans le choix de ce qui sera acheté : un jumelé ou un cottage, en ville ou en périphérie, abordable ou luxueux, nombre de salles de bain, avec ou sans garage?

SOMMAIRE

1 Faits saillants

1 En 2005 et en 2006, le climat demeurera propice à l'acquisition d'une maison, neuve ou existante

3 La construction d'appartements amorce un déclin

4 Jusqu'à quand pourra-t-on construire des logements adaptés aux besoins des aînés?

5 Résumé des prévisions

[1] « L'essor du huard », *Marchés mondiaux CIBC*, par Benjamin Tal, 15 mars 2005.

Canada

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

✓ Les facteurs fondamentaux de la décision d'achat demeureront favorables au cours de l'horizon prévisionnel. Premièrement, l'emploi a progressé l'an dernier dans la région métropolitaine de recensement de Sherbrooke (2 175 emplois) et continuera de le faire. Les dépenses en immobilisations ont connu une hausse en 2004, et les pertes d'emplois dans le secteur manufacturier et, par ricochet, dans celui des transports, seraient dans une large mesure derrière nous. Deuxièmement, le revenu disponible des familles poursuit sa progression, commencée en 1997, selon l'évaluation faite par Statistique Canada. La forte croissance de l'emploi chez les 45 à 64 ans, en 2004, soutiendra la demande de maisons de la part des acheteurs expérimentés.

✓ La rareté des logements locatifs inoccupés (228 logements en octobre 2004) contribue également au maintien du climat favorable à l'achat d'une propriété. Ce résultat est amplifié par le fait que parmi les logements vacants, environ le tiers commandent un loyer élevé, qui s'apparente à un paiement hypothécaire moyen.

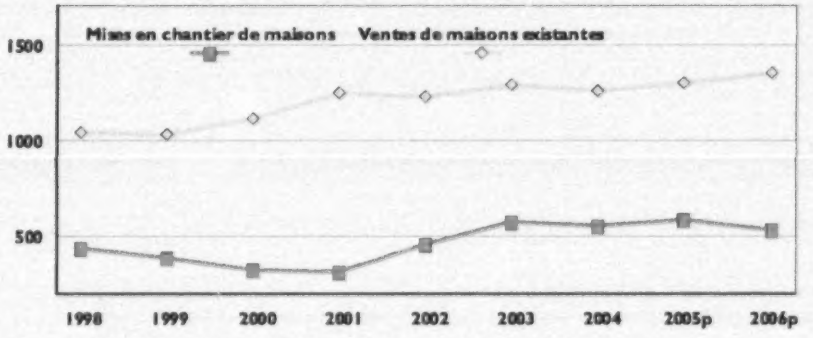
✓ Les taux hypothécaires resteront bas. Ils augmenteront à peine cette année et progresseront d'environ 50 points de base en 2006. Toutefois, le relèvement des taux hypothécaires affichés ne se répercutera pas nécessairement sur les taux négociés entre les emprunteurs et les prêteurs. Au cours des dernières années, l'écart entre le taux hypothécaire et le taux de rendement des obligations d'une durée comparable est demeuré dans la fourchette de 2,00 à 2,50%, ce qui a permis aux prêteurs de consentir des rabais variant de 0,50 à 1,50 % sur les taux affichés. Ces écarts et rabais devraient se maintenir à court terme.

✓ La lente progression des taux hypothécaires réduira l'impact négatif de la forte augmentation du prix des maisons, qu'elles soient neuves ou existantes. La flexibilité sans cesse grandissante du crédit et l'apparition de nouveaux produits, facilite aussi l'ajustement. On peut également penser que les dons des parents aux enfants et les héritages feront aussi partie des facteurs d'ajustement.

✓ On pourrait penser que l'affaiblissement de la confiance des consommateurs et l'accroissement des faillites au Québec mettent un bémol au climat généralement favorable à l'achat d'une maison. Mais ce bémol est cependant encore timide, puisque même si 27 % des Québécois s'attendent à une diminution de leur pouvoir d'achat, il y en a trois fois plus que l'an dernier qui prévoient acheter une maison en 2005[2]. L'impact négatif de la baisse de confiance pourrait donc se limiter au haut de gamme, premier segment généralement touché par un renversement de la tendance. Quant aux faillites, bien qu'elles aient progressé de 3 % en 2004, au Québec, elles demeurent loin, à 23 166, du sommet de 26 970 enregistré en 1997.

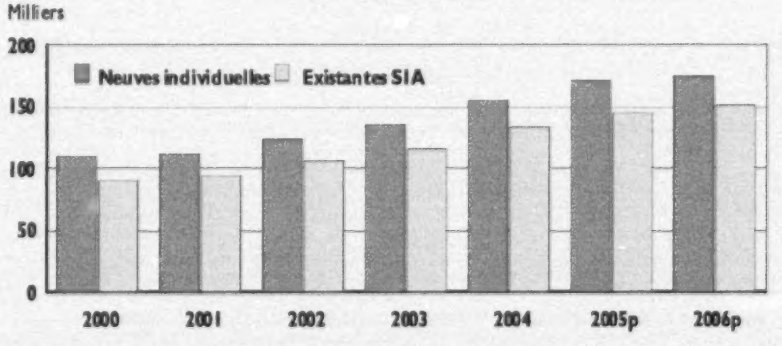
[2]Journal Les Affaires, 19 mars 2005, p. 40.

De bonnes années en vue pour la demande de maisons
RMR de Sherbrooke



Source : Chambre immobilière de l'Estrie et SCHL p: prévisions

Le prix des maisons n'a pas encore atteint un sommet
RMR de Sherbrooke



Source : Chambre immobilière de l'Estrie et SCHL p : prévisions

✓ Les ventes de maisons existantes, enregistrées par le Service inter agence (S.I.A.®) progresseront légèrement en 2005 et en 2006. Après avoir atteint le chiffre de1 264, en 2004, elles s'établiront à 1 300, en 2005, et à 1 350, l'année suivante. Ainsi, en 2006, les ventes de maisons existantes sortiront de la fourchette des 1 200 à 1 300 unités, où elles se trouvaient depuis quatre ans en raison de l'offre limitée de maisons à vendre. Ce résultat suppose donc que l'offre augmentera au cours des prochains mois, ce qui permettra un léger accroissement des ventes et un ralentissement de la progression des prix en 2006. Le prix moyen des maisons existantes augmentera toutefois de 10 %, en 2005, puis ralentira pour s'établir à 4 % ,en 2006, ce qui portera le prix moyen à 152 000 $.

✓ Comme le cycle du marché des maisons existantes précède habituellement celui des maisons neuves et comme l'accroissement du prix agit comme courroie de transmission entre les deux, on notera une faible progression des mises en chantier de maisons en 2005 : 554, en 2004, contre 590, cette année. En 2006, la production de maisons ne fléchira que marginalement, pour atteindre 540 unités. La valeur moyenne des maisons neuves sera supérieure de 15 000$ à celle observée l'an dernier, ce qui portera le prix moyen des maisons individuelles neuves à 171 000 $.

La construction d'appartements amorce un déclin

✓ Les mises en chantier d'appartements ont fait un bond important, en 2004, pour s'établir à 801, un niveau atteint ou surpassé seulement dix fois depuis 1973, première année pour laquelle les données sont disponibles. De ce nombre, 82 % des unités étaient destinées au marché locatif, et 16 %, au marché des copropriétés. Les 2 % d'unités restantes ont pris la forme de duplex destinés à des propriétaires-occupants.

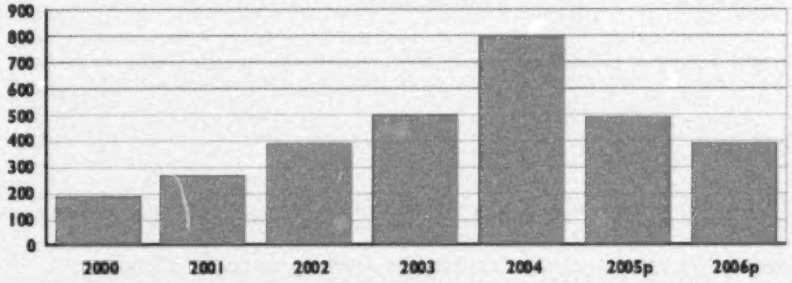
✓ De 1973 jusqu'à la moitié des années 1980, la demande de logements locatifs a été fortement stimulée par l'arrivée des baby-boomers sur le marché de l'habitation. Au cours des dernières années, c'est principalement l'immigration qui a fait croître la demande de logements locatifs. Environ 1 000 immigrants s'installent dans la région chaque année. Comme la performance de l'emploi influence la destination des immigrants, l'arrivée de ceux-ci devrait se maintenir durant la période visée par les prévisions, en raison de la croissance prévue du bassin d'emplois à Sherbrooke. On estime que 74 % des nouveaux immigrants optent pour le marché locatif à leur arrivée. La migration d'une centaine de personnes de 65 ans et plus des régions rurales vers Sherbrooke, chaque année, et l'amélioration récente de l'emploi chez les 15-24 ans contribuent également à soutenir la demande de logements locatifs.

✓ L'enquête sur le marché locatif réalisée en octobre 2004 a permis de constater que le taux d'inoccupation a augmenté dans les immeubles récents (pour s'établir à 4 %) et dans les logements de 700 $ et plus (6 %) par suite de l'augmentation rapide de la construction d'appartements depuis 2002, et ce, dans un contexte de coûts de construction plus élevés. La production amorcera donc un déclin en 2005. De 801 appartements, en 2004, ce chiffre passera à 490, en 2005, et à 390, en 2006.

✓ Malgré l'arrivée de plusieurs nouveaux appartements et la force de l'accession à la propriété, l'augmentation du taux d'inoccupation global sera limitée (de 0,9 % à 1,4 %) en raison de la vigueur de la demande de logements locatifs dont les causes ont été développées ci-haut. Puisque la production ralentit, le taux d'inoccupation devrait se replier légèrement, en 2006, pour atteindre 1,2 %.

✓ Avec l'ajout de logements locatifs dispendieux, la proportion de jeunes demeurant chez leurs parents est appelée à s'accroître. En 2001, 25,6 % des 20 à 29 ans de la région sherbrookoise vivaient chez leurs parents. Comme il y en avait 54 % à Toronto, 39,1 % à Montréal, 37,7 % à Québec et 38,3 % à Trois-Rivières, il ne serait pas surprenant de voir cette proportion s'accroître à Sherbrooke, d'autant plus que le prix des maisons est à la hausse, un autre facteur qui contribue à retarder le départ du nid familial. En plus de profiter d'un plus grand revenu discrétionnaire, les jeunes Sherbrookois pourraient vouloir conserver leur mobilité d'emploi afin de pouvoir s'expatrier pour accroître leur espérance de revenu, surtout s'ils possèdent un

Les mises en chantier d'appartements amorcent un déclin
RMR de Sherbrooke



Source : SCHL p : prévisions

diplôme universitaire. En 2000, les soutiens familiaux ayant un tel bagage gagnaient en moyenne 39 356 $, à Sherbrooke, contre 45 834 $, au Québec, et 48 648 $, dans le reste du Canada.

✓ La production d'appartements destinés à la copropriété a été vigoureuse l'an dernier dans la région, et 129 unités ont levé de terre, du jamais vu. Entre les baby-boomers qui vieillissent, les modes de vie qui varient, l'augmentation du prix de l'immobilier et la hausse des coûts de construction, la copropriété a réussi à accroître sa part de marché. Mais ce créneau étant limité à Sherbrooke, la production ralentira pour s'établir à 80 unités, en 2005, et à 30, en 2006. Tout comme pour les maisons en propriété absolue, le prix des copropriétés est à la hausse. Entre 2003 et 2004, le prix moyen des copropriétés échangées par l'intermédiaire du Service inter-agences (S.I.A.®) est passé de 116 300 $ à 128 100 $, ce qui représente une hausse de 10 %.

Jusqu'à quand pourra-t-on construire des logements adaptés aux besoins des aînés?

Bien qu'elle puisse sembler étrange au premier abord, cette question devient vite pertinente quand on s'y arrête quelques instants.

À long terme, la demande de logements est principalement tributaire de la démographie. Tant que la formation de ménages sera positive d'une année à l'autre, des logements additionnels seront demandés car un ménage, par définition, correspond à un logement habité. Dans un contexte de dénatalité et de décroissance prévu de la population à long terme, le besoin de nouveaux logements cessera-t-il un jour?

L'Institut de la statistique du Québec (ISQ), qui élabore des projections démographiques, prévoit que le nombre de ménages continuera de croître dans la RMR de Sherbrooke pendant l'ensemble de la période sur laquelle a porté son analyse, soit jusqu'en 2026. Il n'y aurait donc pas de raison de croire que la construction de logements cesse durant cette période à Sherbrooke.

Les données de l'ISQ nous indiquent cependant que la production de logements est appelée à diminuer de façon importante. Pour 2004, l'organisme provincial a établi à 1 310 le nombre estimatif de nouveaux ménages dans la région, contre seulement 342 à la fin de l'horizon prévisionnel. Il faut donc s'attendre à un ralentissement marqué à long terme de la construction résidentielle, à défaut de quoi le nombre de logements inoccupés va s'accroître.

Durant la période visée par les prévisions de l'ISQ, la formation des ménages de 75 ans et plus s'accélérera et passera de 174 par an, en 2004, à 511, en 2026. À ce moment-là, le nombre total de nouveaux ménages formés ne sera plus que de 342 pour l'ensemble de la RMR de Sherbrooke. Si la production de nouveaux logements suit la formation totale des ménages, le renouvellement du parc de logements se fera moins rapidement que la croissance des ménages âgés : 342 nouveaux logements seraient construits alors que 511 ménages de 75 ans et plus s'ajouteraient. Comme il arrive souvent qu'à partir de 75 ans on ait besoin d'un logement adapté en raison d'une perte d'autonomie, il faut se demander si la demande croissante de tels logements pourra être entièrement comblée par la production de nouveaux logements. Sinon, il faudra s'en remettre alors à la rénovation ou à l'adaptation du stock existant, ce qui représente parfois un défi majeur (installation d'ascenseurs, élargissement des couloirs et des portes, conversions, etc.). Aussi, les acheteurs d'habitations neuves qui ont l'intention de les habiter longtemps, qu'il s'agisse d'un immeuble d'appartements, d'une copropriété ou d'une maison, auraient intérêt à prévoir dès la construction l'adaptation de leur propriété.

Croissance prévue des ménages selon l'Institut de la statistique du Québec
RMR de Sherbrooke, scénario de référence

	Total	75 ans et plus
2005	1 226	204
2006	1 082	189
2007	954	193
2008	900	164
2021	536	474
2022	497	515
2023	425	503
2024	427	557
2025	402	523
2026	342	511

C'est vers la période 2021-2022 que la formation des ménages âgés rattrapera celle des ménages dans son ensemble. À partir de ce moment-là, la marge de manœuvre disponible pour créer un parc de logements adapté aux besoins des nombreux aînés se réduira considérablement. C'est pourquoi les quinze prochaines années s'avèrent primordiales pour bâtir un parc de logements qui saura combler les besoins d'une clientèle vieillissante quand elle arrivera sur le marché.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Sherbrooke

Printemps-été 2005

	2004	2005p	Var.(%)	2006p	Var.(%)
MARCHÉ DE LA REVENTE [1]					
Ventes S.I.A.®	1 264	1 300	3 %	1 350	4 %
Prix S.I.A.® moyen ($)	133 700	146 700	10 %	152 000	4 %
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier					
Total	1 355	1 080	-20 %	930	-14 %
Propriété absolue	571	600	5 %	550	-8 %
Locatif	655	400	-39 %	350	-13 %
Copropriété	129	80	-38 %	30	-63 %
Prix moyen ($)					
Maisons individuelles	156 000	171 000	10 %	176 000	3 %
MARCHÉ LOCATIF (%)					
Taux d'inoccupation (octobre)	0,9	1,4	n.d.	1,2	n.d.
Taux de variation des loyers (2 c.c.)	495	510	3 %	525	3 %
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire - 3 ans (%)	5,7	5,8	n.d.	6,3	n.d.
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,2	6,3	n.d.	6,7	n.d.
Niveau d'emploi	81 825	82 825	1 %	83 925	1 %
Croissance de l'emploi (nombre)	2 175	1 000	n.d.	1 100	n.d.

p : prévisions SCHL

Sources : SCHL et Statistique Canada

Pour de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de Sherbrooke, *veuillez communiquer avec notre :*

Service à la clientèle

au

1 866 855-5711

ou par courrier électronique :

cam_qc@schl.ca

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.